

بإشارة  
إلى  
المرجع  
الذي  
يحتوي  
على  
البيانات  
المالية  
لشركة  
مساكن  
كابيتال  
للسنة  
المنتهية  
في  
31 كانون  
أول/2016

التاريخ : 2017-03-30

إشارتنا : JM-17-03-1486

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين.  
دائرة الإفصاح.  
تحية طيبة وبعد،

### الموضوع / الميزانية العمومية للشركة 2016

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بتعليمات إفصاح الشركات المصدرة  
والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق، نرفق لكم طيه نسخة أصالية عن الميزانية  
العمومية والبيانات المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع  
الصناعية (مساكن كابيتال) كما هي في 31/كانون أول/2016.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

سفيان البوبلي

المدير المالي



MASAKEN CAPITAL  
مساكن كابيتال

هيئة الأوراق المالية  
الدائرة الادارية / الديوان  
٣٠ آذار ٢٠١٧  
الرقم التسلسل  
الجهة المختصة

MASAKENCAPITAL

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

MASAKENCAPITAL

مساكن كاپيتال

YOUR TRUSTED INVESTMENT PARTNER

شريڪ فٽ اسٽيٽمار موٽوق











## التقرير السنوي ٢٠١٦

تقرير مجلس الإدارة الثامن  
والبيانات المالية الموحدة للشركة  
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١

الصفحة	قائمة المحتويات
٩.....	جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة
١٠.....	كلمة مجلس الإدارة
١١.....	تقرير مجلس الإدارة
٣٣.....	البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة
٦٠.....	إقرارات مجلس الإدارة

## جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي التاسع

- ❖ تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن المنعقد في ٢٠١٦/٠٤/٣٠.
- ❖ تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١، والخطة المستقبلية للعام ٢٠١٧.
- ❖ سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
- ❖ مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١، والمصادقة عليها.
- ❖ إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
- ❖ انتخاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٧ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ❖ أية أمور تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

## كلمة مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدنا نحن في مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) والعاملين فيها أن نرفع إلى هيئتك الموقرة التقرير السنوي الثامن متضمناً الانجازات التي تحققت خلال الفترة الماضية، وإن نضع بين ايديكم تطلعات ورؤية الشركة المستقبلية من خلال استراتيجية مبنية على أسس علمية وعملية واضحة ومتضمنة خطة عمل يعمل بها للعام ٢٠١٧ إضافة لبياناتها المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.

حضرات السادة المساهمين،

إننا في مجلس الإدارة ماضون قدماً بجد وحرص نحو تحقيق الأهداف المنشودة والاستمرار في مسيرة النجاح والمحافظة على الإنجازات للارتقاء والعلو بالشركة وترسيخ مركزها وتعزيز وجودها في عالم الاستثمارات والأعمال حتى تكون قادرة على خوض غمار المنافسة على مستوى المنطقة وذلك بما ينسجم مع خطة ورؤية الشركة الطموحة. كما أننا ملتزمون بالعمل المسؤول وتحقيق النمو والتنوع الاستثماري للشركة من خلال استكشاف الفرص الاستثمارية المتاحة داخل المنطقة وخارجها بما يسهم في تحسين الأداء المالي للشركة وصولاً إلى تلبية وتجسيد طموح المساهمين المتمثل في تحقيق عوائد ربحية مجزية.

ختامنا نعرب عن امتناننا الدائم على الثقة التي منحتمونا اياها مؤكداً للجميع على مواصلة الأداء العالي على النحو الذي يركز على النتائج وضمان إنجاز الأهداف المشتركة وفقاً للأسس والاستراتيجيات التي وضعناها.

سنظل الأوفياء لتحقيق أقصى ما يمكن من الأهداف المرجوة في ظل رعاية صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مجلس ادارة شركة مساكن الأردن  
لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية

## تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٦ حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثامن عن أعمال الشركة ونشاطاتها التي قامت بها خلال العام ٢٠١٦ إضافة الى البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١، وتقرير مدقق الحسابات.

### ١.١. أنشطة الشركة الرئيسية :

- ١- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة وفرزها وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الأخرى اللازمة، وبيعها للمواطنين والغير أو إقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها على اختلاف أنواعها واستخداماتها.
- ٢- استثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية والصناعية ومشاريع الإسكان، وفي الشركات الصناعية والتجارية والزراعية والسياحية وشركات الخدمات المختلفة.
- ٣- استثمار الفائض من أموالها بإيداعها في البنوك و/أو بشراء الأسهم والسندات، وأن توظف أموالها وتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً.
- ٤- تأسيس و/أو المساهمة و/أو المشاركة و/أو إدارة و/أو التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة أو مشروع أو تجمع أو مؤسسة مهما كان نوعها أو غاياتها ولها أن تتعاون و/أو ترتبط و/أو تتحد معها بأي شكل من الأشكال، وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة.

### ب. الأماكن الجغرافية للشركة وعدد الموظفين في كل منها :

- ❖ تقع مكاتب الشركة في عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس - مكتب رقم (٥٠٧)
- ويبلغ عدد الموظفين فيها (٨) موظفين.

- ❖ لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها.

### ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

- ❖ يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة (١٣٠٢٠٥٠٩٣١) دينار أردني.

## ٢. الشركات التابعة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها:

المشاريع المملوكة	العنوان	عدد الموظفين	نسبة الملكية	رأس المال	النشاط الرئيسي	نوع الشركة	إسم الشركة التابعة
فيلا في الضاحية الأندلسية	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	٣٠٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن عمّان للتطوير العقاري
قطع أراضي زراعية عددها (٣٩) قطعة في منطقة بلعما	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن بلعما للتطوير العقاري
قطع أراضي زراعية قابلة للتحويل الى سكنية في منطقة السرو- السلط	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري
مجمع تجاري في مدينة عمان شارع المدينة المنورة	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقاري
قطعة أرض في منطقة الطنيب مساحتها (١٠) دونمات	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدودة	المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري
قطعة أرض في منطقة اللين لتطويرها	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠	إستثمارات عقارية	مسؤولية محدود	المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة
-	عمان - شارع المدينة المنورة- مجمع الهيثم التجاري - الطابق الخامس	-	١٠٠%	١٠٠٠	استشارات مالية وافية للأسهم واعطاء دورات تدريبية	مسؤولية محدود	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية

### ٣.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

#### رئيس مجلس الإدارة

السيد / حسن عبدالله اسميك ( عضو مستقل )

تاريخ العضوية: ٢٩/٠٨/٢٠١٥

يمتلك سعادة السيد حسن عبدالله إسميك خبرة واسعة تمتد لأكثر من ٢٠ عاماً مع معرفة معمقة في قطاع التطوير العقاري والعديد من الإستثمارات المتنوعة حيث استهل حياته المهنية كرائد أعمال، واكتسب سمعة كأحد أبرز قادة الأعمال في منطقة الشرق الأوسط ، نظرا لسجله الحافل بالإنجازات الباهرة، واكتسابه خبرات واسعة في قطاع النفط والغاز والطاقة والعقارات، وقد نال سعادة السيد حسن عبدالله إسميك المركز الأول في قائمة مجلة «كونستركشن ويك» لأهم ١٠٠ شخصية في قطاع الإنشاءات لعام ٢٠١٣، وهي القائمة التي تعنى بتصنيف أكثر الشخصيات في قطاع الإنشاءات على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، وقد تم اختياره في يناير ٢٠١٤ من قبل مجلة «مييد» من ضمن أكثر شخصية مؤثرة اقتصاديا في منطقة الشرق الأوسط.

#### المناصب التي يشغلها

- ❖ رئيس مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال).
- ❖ رئيس مجلس إدارة مجموعة «إتش أيه أم جي» في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ رئيس مجلس إدارة شركة ماريا للاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ نائب رئيس مجلس إدارة شركة المنارة الدولية للمجوهرات.
- ❖ رئيس مجلس إدارة نادى تى إس فى ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم فى ألمانيا.

#### الشهادات العلمية

- ❖ درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بغداد/ العراق.

## نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / كفاح أحمد المحارمه ( عضو مستقل )

تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٠٥

عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز (٢٥) سنة، حيث عمل كمدير مالي لعدة شركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي عام ٢٠٠٥ قام ومجموعة من المستثمرين بتأسيس شركة الدار للأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يعمل حالياً كمدير عام لها .

## المناصب التي يشغلها

- ❖ مدير عام شركة الدار للأسهم والسندات في مدينة أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

## الشهادات العلمية

- ❖ شهادة المحاسبة القانونية الأمريكية (CPA).

## السيد / محمد عبد الله راشد سعيد الظاهري ( عضو مستقل )

تاريخ العضوية: ٢٠١٣/١٠/٠٥

له خبرة واسعة في مجال الأعمال داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها، حيث عمل في مجالات متعددة منها العقارية والتجارية والصناعية، كما له إسهامات واسعة في سوق الأسهم والسندات في دولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة الى الأسواق العربية والعالمية وذلك من خلال شركة الدار للأسهم والسندات.

## المناصب التي يشغلها

- ❖ مدير عام شركة جفن جرافيكس في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ رئيس مجلس إدارة شركة أوبشنز للمضروشات في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ نائب رئيس مجلس إدارة شركة الدار للأسهم والسندات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مباني الإمارات دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ❖ عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

## الشهادات العلمية

- ❖ شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

## عضو مجلس الإدارة

السيد / يحيى عبدالله اسميك (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠١٥/١١/٠٧

عمل في مجال الشؤون المالية و الإدارية مدة تتجاوز (٨) سنوات ، حيث عمل في الأردن والامارات و ألمانيا وتشمل خبرته العمل في شركة "إتش أيه أم جي" الإمارات والأردن و نادي ميونخ في ألمانيا.

### المناصب التي يشغلها

- ❖ مدير العمليات في مجموعة "إتش أيه أم جي" لمكاتب المجموعة في المملكة الأردنية الهاشمية و دولة الإمارات العربية المتحدة
- ❖ عضو مجلس الإدارة في مجموعة "إتش أيه أم جي"
- ❖ عضو مجلس الإدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.
- ❖ عضو مجلس الإدارة في نادي ١٨٦٠ ميونخ لكرة القدم في ألمانيا.

### الشهادات العلمية

- ❖ بكالوريوس محاسبة من جامعة العلوم التطبيقية

## عضو مجلس الإدارة

السيد / عبد الغني عبد العزيز غنام (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٠١٥/١١/٠٧

عمل في مجال البحوث الزراعية في تحسين واستنباط سلالات الحبوب مدة عشر سنوات ، حيث تدرج في هذا المجال وعمل مدير مركز توزيع الأدوية والبذار والأسمدة الزراعية كما تسلم منصب مدير مخازن لدى شركة أرابتك للمقاولات بدولة الإمارات العربية المتحدة وكذلك التداول في سوق دبي المالي.

### المناصب التي يشغلها

- ❖ عضو مجلس إدارة في شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

### الشهادات العلمية

- ❖ إجازة في العلوم الزراعية من جامعة دمشق.

## عضو مجلس الإدارة

الدكتور/ عصام الدين أبو الشيخ (عضو مستقل)

تاريخ العضوية: ٢٥/٠٤/٢٠١٥

عمل الدكتور عصام كطبيب إستشاري في جراحة العظام والمفاصل والكسور لأكثر من (٢٠) عاماً، وعمل في الخدمات الطبية الملكية لغاية عام ٢٠٠١، وبعدها انتقل للعمل في وزارة الصحة الأردنية، كما عمل كإستشاري في الطب الرياضي والإصابات الرياضية لعدد من الأندية الرياضية المحلية وكذلك للمنتخبات الوطنية الأردنية لكرة القدم وكرة السلة وكرة اليد.

## المناصب التي يشغلها

- ❖ عضو جمعية جراحي العظام العالمية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأمريكية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأوروبية.
- ❖ عضو جمعية جراحي العظام الأردنية.
- ❖ عضو مجلس إدارة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية.

## الشهادات العلمية:

- ❖ بكالوريوس طب وجراحة العظام من جامعة بغداد عام ١٩٩٣.
- ❖ شهادة البورد الأردني في طب وجراحة العظام والمفاصل.

## عضو مجلس الإدارة

السيد / أنتوني باور (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري)

تاريخ العضوية : ٢٠١٦/١١/١٧

يمتلك السيد أنتوني باور خبرة كبيرة وعميقة في قطاع الأسهم وإدارة المحافظ المتنوعة وتقييم الأصول وتحقيق عوائد تنافسية، ولديه خبرة لأكثر من اثنان وعشرون عاماً في مجال التطوير العقاري والتجاري والبناء والطيران، وتجارة التجزئة، والتصنيع، والبيئة، والطاقة، والخدمات، والتعليم، وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والأغذية والمشروبات، بالإضافة إلى خبرته في مجال التجارة الدولية في أوروبا وآسيا والشرق الأوسط، ولديه خبرة واسعة في تحليل ووضع خطط إستراتيجية لمساعدة الشركات المتعثرة.

## المناصب التي يشغلها :

- ❖ عضو مجلس إدارة في شركة مساكن كابيتال.
- ❖ يعمل في منصب مدير الإستثمار في مجموعة ماريا للإستثمار في أبوظبي / الإمارات العربية المتحدة.

## الشهادات العلمية :

- ❖ حاصل على ماجستير هندسة العلوم (البيئة) من جامعة نيويورك / الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٤.
- ❖ حاصل على بكالوريوس هندسة الميكانيك من جامعة نيويورك / الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٢.

❖ عضو مجلس الإدارة/ زياد ابراهيم محمد الغبيشي (ممثل شركة ماريا للتطوير العقاري) لغاية ٢٠١٦/١١/١٧.

عمل في مجال الشؤون المالية وتدقيق الحسابات مدة تتجاوز (١٥) سنة، حيث عمل في الأردن والإمارات والسعودية وليبيا، وتشمل خبرته العمل في بنك الإسكان للتجارة والتمويل وديلويت وارنست ويونغ وواربتك القابضة، حاصل على شهادة المحاسب القانوني الأمريكية (CPA).

## ب. أسماء موظفي الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم.

يتم إدارة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية، وهم كما يلي:

### ١. السيد كفاح أحمد المحارمة

يتولى السيد كفاح المحارمة تسيير أعمال الشركة اعتباراً من ٢٠١٢/١٠/١.

### ٢. السيد سفيان عبد الكريم محمد البولي

المنصب: المدير المالي تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢١

حاصل على شهادة البكلوريوس في المحاسبة من جامعة الزيتونة الأردنية.

## الخبرات العملية

- ❖ عمل في شركة لتدقيق الحسابات لمدة أربع سنوات
- ❖ شغل منصب رئيس حسابات في الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية لمدة عشر سنوات.
- ❖ عمل كمستشار مالي في شركة التكنولوجيا للمقاولات الهندسية.

## ٤. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم والتي تساوي أو تزيد عن (٥%) من عدد الأوراق المالية المصدرة.

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم ٢٠١٦	النسبة (%)	عدد الأسهم ٢٠١٥	النسبة (%)
حسن عبدالله محمد اسميك	الأردنية	٥,١٥٣,٩٠٠	٤٢,١١	٥,١٢٢,٠٠٠	٤١,٨٥
محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	الإماراتية	٣,١١٤,٧٤٩	٢٥,٤٥	٣,٠٥٩,٨٥٧	٢٥
كفاح أحمد مصطفى المحارمه	الأردنية	١,٧٢٧,٦١١	١٤,١١	١,٦٤٥,٥٨٦	١٣,٤٤٤
المجموع		٩,٩٩٦,٢٦٠	٨١,٦٧	٩,٨٢٧,٤٤٣	٨٠,٢٩٤

❖ بلغ رأس المال المصرح به للشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ مبلغ (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.

❖ وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع للشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ مبلغ (١٢,٢٤٠,٠٠٠) مليون دينار أردني.

##### ٥. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وحصتها في السوق المحلي والخارجي:

- ❖ كما هو معلوم فإن عدد الشركات في مجال التطوير العقاري داخل الأردن كثيرة، مما يعني وجود تنافس قوي بين هذه الشركات، وستبذل الشركة قصارى جهدها للمحافظة على وضعها التنافسي في السوق المحلي، تعزيز تنافسيتها بين الشركات المحلية.
- ❖ أما بالنسبة للمجمع التجاري الذي تملكه الشركة فهو أيضاً يدخل في منافسة قوية مع العديد من المجمعات التجارية في محيط منطقته، حيث يوجد تنافس قوي على تأجير المساحات الفارغة في المجمع، علماً بأن نسبة الإشغال في المجمع تبلغ حالياً (٧٠٪)، وستقوم الشركة بعمل تطوير وتحسينات على مبنى المجمع لإظهار النواحي الجمالية فيه ليكون نقطة جذب للعديد من الشركات التجارية.

##### ٦. لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (١٠٪) فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

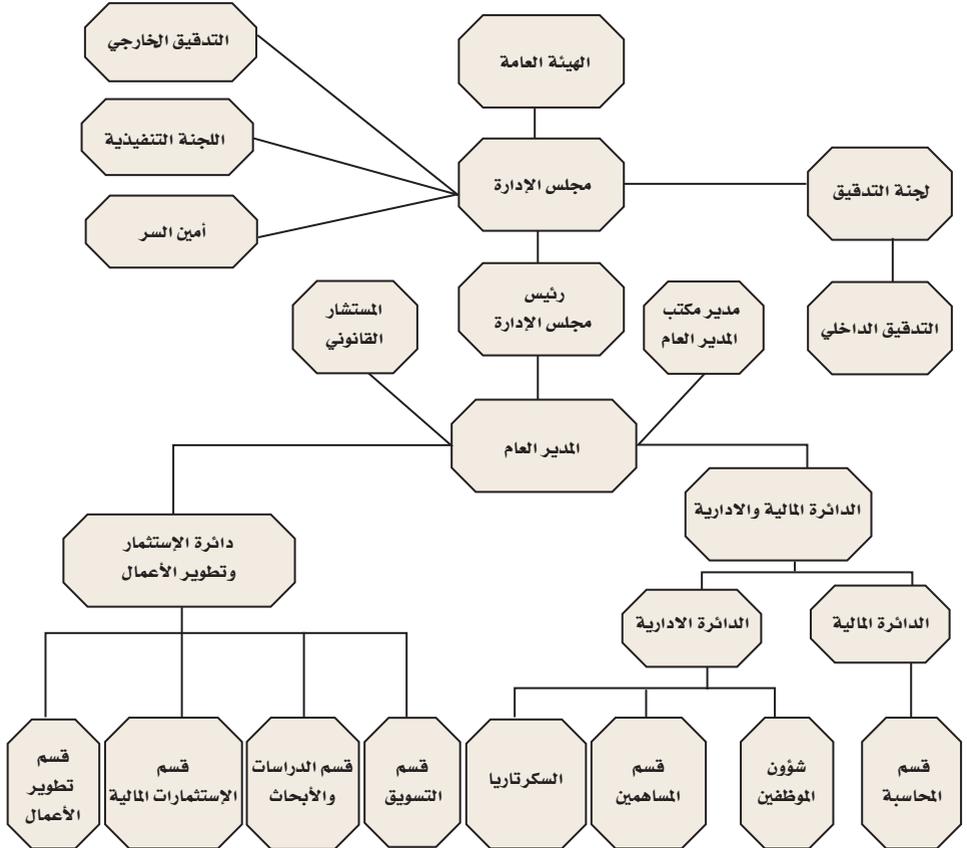
##### ٧. لا توجد أية حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

- ❖ لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

##### ٨. لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

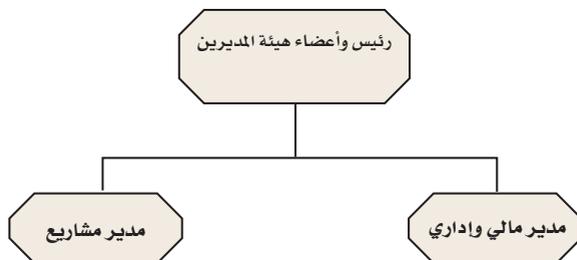
- ❖ لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

## ٩.١. الهيكل التنظيمي للشركة:

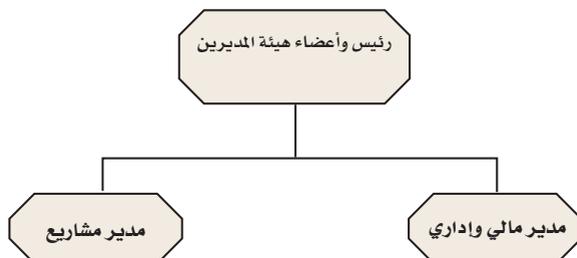


## الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :

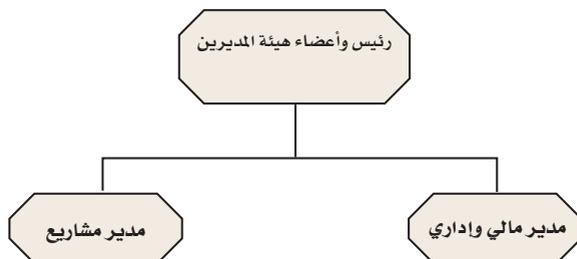
❖ شركة مساكن عمان للتطوير العقاري:



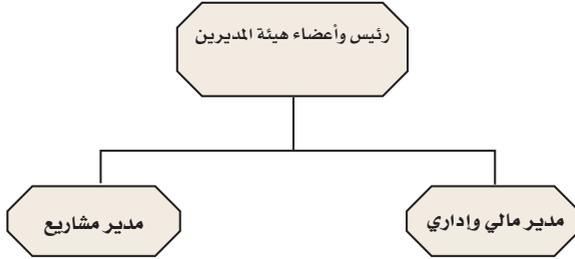
❖ شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري:



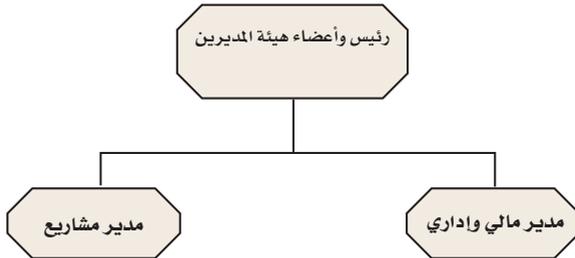
❖ شركة مساكن السرو للإستثمار والتطوير العقاري:



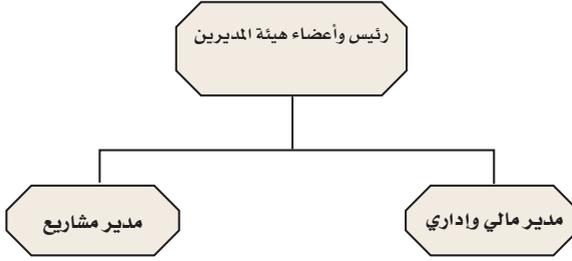
❖ شركة مساكن الحجاز للإستثمار والتطوير العقارية:



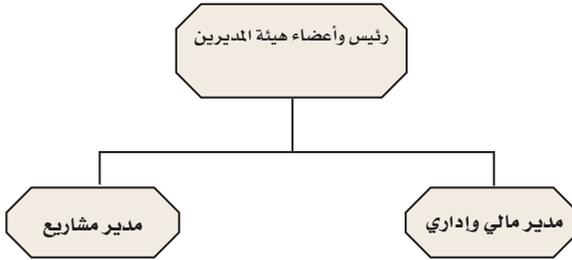
❖ المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة:



❖ شركة المساكن الراقية للإستثمار والتطوير العقاري:



❖ شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات المالية :



## ملاحظة:

يقوم موظفو الشركة الأم (شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية / مساكن كابيتال) بالإضافة لوظائفهم بتسيير أعمال الشركات التابعة.

## ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم.

عدد موظفي شركة أكاديمية مساكن	عدد موظفي شركة الخضراء	عدد موظفي شركة المساكن الراقية	عدد موظفي شركة المساكن السرو	عدد موظفي شركة مساكن الحجاز	عدد موظفي شركة بلعما	عدد موظفي شركة عمان	عدد موظفي شركة مساكن الأردن	المؤهل العلمي
-	-	-	-	-	-	-	١	ماجستير
-	-	-	-	-	-	-	-	دبلوم عالي
-	-	-	-	-	-	-	٣	بكالوريوس
-	-	-	-	-	-	-	١	دبلوم
-	-	-	-	-	-	-	٣	ثانوية
-	-	-	-	-	-	-	٨	المجموع

❖ لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.

### ١٠. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري، وتمتلك مجعماً تجارياً تكمن بالدرجة الأولى بإنخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطورة والمشاريع العقارية الأخرى، وكذلك احتمالية إنخفاض الطلب على إستئجار المكاتب التجارية ضمن المجمع التجاري الذي تمتلكه الشركة، وذلك لوجود عدد كبير من المجمعات التجارية المعدة للتأجير في عمان، إضافة لوجود حالة من الضعف في الإقتصاد الأردني بشكل عام، إلا أن الشركة بتنوع إستثماراتها وشراكاتها الإستراتيجية وتنوع مصادر دخلها ستقلص من هذه المخاطر بشكل كبير.

### ١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ :

أ. حققت الشركة إيرادات صافياً من خلال شركتها التابعة (شركة مساكن الحجاز) التي تمتلك مجمع الهيثم التجاري وقبل تسديد الفوائد البنكية بمقدار (٦٢١،٤٩٠) دينار، كما حققت الشركة إيرادات تدريب واستشارات من خلال شركتها التابعة (أكاديمية مساكن للتدريب) بقيمة (٥٤،٤٣٣) دينار.

ب. قامت الشركة بتسديد التزاماتها المتعلقة بالمجمع التجاري المملوك لها من أقساط وفوائد بنكية من خلال بدل الإيجارات المتأتية من المجمع التجاري بالإضافة الى مصادرها الخاصة.

ج. انتهت الشركة تطوير موقعها الإلكتروني على الشبكة العنكبوتية بما يتلائم مع طموحاتها ومشاريعها المستقبلية، مما يتيح لجميع المساهمين والمستثمرين من داخل المملكة وخارجها الإطلاع والتواصل مع الشركة بخصوص المشاريع الإستثمارية التي تنوي الشركة القيام بها مستقبلاً.

١٢. لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل من ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

١٣. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المتحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

❖ إن صافي الأرباح و (الخسائر) المحققة وصافي حقوق المساهمين وحقوق الأقلية وأسعار الأسهم عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ كما يلي:

٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	البيان
١١,٦٩٦,٧٩٥	١١,٦٦٢,٣٠٩	١١,٣٣٨,٦٧٠	١١,٥٩٤,٨٠١	١١,٣٣٣,٢٠٦	حقوق المساهمين
(٢١٥,٧٤٦)	(١١٩,٨٥١)	(٨٨,٠٣٥)	٢,٧٩٧	(٧١,٥٩٦)	صافي الربح (الخسارة)
٠,٦٤٠	٠,٥٧٠	٠,٦٦٠	٤,٣٣٠	٣,٥٦٠	سعر السهم في نهاية العام
٠,٦٥٠	٠,٩٥٣	٠,٩٢٦	٠,٩٤٧	٠,٩٢٦	القيمة الدفترية

❖ تأسست الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وبأشرت العمل بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ وتم إدراج الأسهم في بورصة عمان بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤ وتم تخفيض رأس المال من (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار الى (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٤ وتم اخذ موافقة وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس مال الشركة الى (٢٤,٤٨٠,٠٠٠) سهم/دينار بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣.

## ١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال الفترة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١:

الرقم	النسب المالية	كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١	كما هي في ٢٠١٥/١٢/٣١
١	نسبة التداول	%٠.٤١١	%٠,٢٥٣
٢	نسبة النقدية	%٠,٤٩٠	%٠,٠٨٦
٣	نسبة الملكية	%٣,٠٦٠	%٣,٠٢٣
٥	معدل الدوران للسهم	%٣٨,١٠٠	%٣٣٥,٨٩
٦	إجمالي الإلتزامات إلى الأصول	%٠,٢٤٦	%٠,٢٤٩
٧	نسبة السداد السريع	%٠,٤٢٧	%٠,٢٥٣

## ١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٧.

- ❖ المضي قدماً نحو تحقيق أهداف الشركة التي تعزز مسيرة النجاح للارتقاء بالشركة وترسيخ وجودها في عالم الاستثمارات والأعمال.
- ❖ الإلتزام بالعمل المسؤول وتحقيق تنوع استثماري للشركة من خلال استكشاف الفرص الاستثمارية المتاحة داخل المنطقة وخارجها.
- ❖ العمل على تحسين الأداء المالي للشركة وصولاً إلى تلبية طموح المساهمين المتمثل في تحقيق عوائد ربحية مجزية.
- ❖ ستقوم الشركة باستكمال العمل الذي بدأته في عام ٢٠١٥ المتعلق بإنشاء موقع إلكتروني ضخم للشركة التابعة (شركة أكاديمية مساكن للتدريب والإستشارات) يوفر خدمات التوجيه والإرشاد للمشاركين عند القيام بالتداول في الأسواق المالية حيث سيستهدف هذا الموقع رجال الأعمال وموظفي البنوك وشركات الوساطة المالية والمستثمرين في الأسواق المالية ومساعدتهم على إدارة محافظهم الإستثمارية واتخاذ القرارات السليمة في عمليات بيع وشراء الأسهم بناءً على ما يوفره هذا الموقع من تحليلات فنية دقيقة لحركة الأسهم في الأسواق المالية بصورة عامة وللشركات المدرجة بصورة خاصة.
- ❖ زيادة التوسع في قاعدة الإستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.

١٦. مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له.

إسم الشركة	إسم المدقق	أتعاب التدقيق بالدينار
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال)	المجموعة المهنية العربية	٨٧٠٠

❖ لا يوجد أي أتعاب أخرى تلقاها مدققو الحسابات بالنسبة للشركة أو للشركات التابعة.

١٧. أ. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم في ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٥/١٢/٣١
١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٥,١٥٣,٩٠٠	٥,١٢٢,٠٠٠
٢	السيد / كفاح أحمد مصطفى المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	١,٧٧٢,٦١١	١,٦٤٥,٥٨٦
٣	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري	عضو مجلس إدارة	الإماراتية	٣,١١٤,٧٤٩	٣,٠٥٩,٨٥٧
٤	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس إدارة	الأردنية	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٥	الدكتور / عصام الدين مصطفى حسين أبو الشيخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٥٨,٦٠٠	٧٠,٤٠٠
٦	السيد / عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس إدارة	الأردنية	١٠,٠٠٠	٣٣,٧١٠
٧	السادة/ شركة ماريا للتطوير العقاري	عضو مجلس إدارة	الأردنية	٥٥٦,٢٩١	٢٧١,٣٤٣

مساهمات الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا:

إسم الشركة	الرصيد في ٢٠١٦/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٥/١٢/٣١	الشخص المسيطر
شركة ماريا للتطوير العقاري	٥٥٦,٢٩١	٢٧١,٣٤٣	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك

## ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا :

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٦/٢١/٣١	عدد الأوراق المملوكة بإسمه شخصياً في ٢٠١٥/١٢/٣١
سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	مدير مالي	الأردنية	-	-

## ج. مساهمات أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا

إسم المساهم	الجنسية	صلة القرابة	عدد الأسهم ٢٠١٦	عدد الأسهم ٢٠١٥
يحيى كفاح أحمد المحارمه	الأردنية	إبن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	٣٣,٨٥٥	١٢,٩٢٧
عبد الرحمن كفاح المحارمه	الأردنية	إبن السيد كفاح المحارمه نائب رئيس مجلس الإدارة	١,٧٠٦	٦,١٥٠
يزن عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٦٦,٩٦٥	٦٢,٥٠٠
ديان عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبنة الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٣٣,٧٨١	٣٣,٢٨١
زيد عصام الدين مصطفى أبو الشيخ	الأردنية	إبن الدكتور/عصام أبو الشيخ عضو مجلس الإدارة	٢٣,١٧٠	٢٣,١٧٠

❖ لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا.

## ١٨. أ. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	إسم العضو	المنصب	المكافآت	بدل التنقلات السنوي	تاريخ إنتهاء المزايا السنوية	إجمالي المزايا
١	السيد / حسن عبدالله محمد اسميك	رئيس مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠
٢	السيد/ كفاح أحمد المحارمه	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠
٣	السيد / محمد عبدالله الظاهري	عضو مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠
٤	الدكتور/ عصام الدين مصطفى ابو الشيخ	عضو مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠
٥	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك	عضو مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠
٦	السيد/ عبد الغني عبد العزيز عبد القادر غنام	عضو مجلس الإدارة	-	١٥٠٠	-	١٥٠٠

❖ لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

❖ وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن نصف بدل التنقلات للعام ٢٠١٦

## ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة التنفيذية العليا:

الرقم	الإسم	المنصب	الراتب السنوي	المكافآت	مزايا أخرى	المجموع
١	سفيان عبد الكريم محمد البوبلي	المدير المالي	٢٩,٩٠٠	-	-	٢٩,٩٠٠

❖ لا يوجد أية مزايا عينية يتمتع بها أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا.

## ١٩. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

❖ لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.

٢٠. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

❖ لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم.

## ٢١. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

❖ لا يوجد مساهمات للشركة في حماية البيئة.

## ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

❖ لا يوجد مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

❖ تم عقد ستة إجتماعات لمجلس الإدارة.

❖ تم عقد أربعة إجتماعات للجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة.

❖ بعد مطابقة نظام الحوكمة للشركات المساهمة العامة الصادر من قبل هيئة الأوراق المالية مع الإجراءات المطبقة في الشركة، تبين أن معظم القواعد التي نص عليها نظام الحوكمة مطبقة باستثناء ما يلي:

## الباب الثاني: مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة

### ❖ القاعدة رقم (١):

هذه القاعدة غير مطبقة لأن أعضاء مجلس الإدارة لا يتم انتخابهم وفق التصويت التراكمي وذلك حسب قواعد وأحكام قانون الشركات الأردني.

## الباب الثاني – الفصل الأول: مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة.

### ❖ القاعدة رقم (٦):

هذه القاعدة غير مطبقة لأن الشركة تقوم بالإفصاح عن البيانات المالية حسب قانون الشركات الأردني.

### ❖ القاعدة رقم (١٧):

هذه القاعدة غير مطبقة لأن وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة يخلق متطلبات جديدة، علماً بأنه يوجد أنظمة وتعليمات تحكم عمل الشركة.

## الباب الثالث: أجتاع الهيئة العامة للشركة.

### ❖ القاعدة رقم (٣):

هذه القاعدة غير مطبقة حيث أنه يتم أتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بتوجيه دعوات إجتاع الهيئة العامة لكل مساهم وقبل (١٤) يوم من موعد الإجتاع.

### ❖ القاعدة رقم (٦):

هذه القاعدة غير مطبقة حيث أنه يتم أتباع تعليمات قانون الشركات الأردني فيما يتعلق بالإعلان عن موعد ومكان إنعقاد إجتاع الهيئة العامة في الصحف.

## الباب الرابع: حقوق المساهمين

### ❖ القاعدة رقم (٦)

هذه القاعدة غير مطبقة وذلك لأنها تتعارض مع قانون الشركات الأردني حيث ينص القانون على أن يحصل المساهم على الأرباح السنوية للشركة خلال (٤٥) يوم وليس (٣٠) يوم.

## د. البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة.

MASAKENCAPITAL  
مساكن كابيتال

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة المحتويات

- تقرير مدقق الحسابات المستقل
- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
- قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.

P.O.BOX 963699

Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001

F +962 6 5677706

www.rsm.jo

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

#### السادة مساهمي مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

##### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

##### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "لنيل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نتعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

##### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

##### - استثمارات عقارية

يتعين على المجموعة التحقق من عدم وجود تدني في قيمة الاستثمارات العقارية سنوياً حسب معايير التقارير المالية الدولية، والتحقق من عدم وجود تدني في قيمة الاستثمارات العقارية ذو أهمية بالغة لعملية تدقيق القوائم المالية الموحدة، وذلك لأن رصيد الاستثمارات العقارية كان مادياً حيث بلغ ١٢ ٩٣٢ ٦٣٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، كما هو وارد في الإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة المرفقة، بالإضافة إلى أن عملية التحقق بالغة الأهمية تعتمد على أحكام إدارية ذاتية وتقوم على افتراضات قد تتأثر حسب ظروف السوق الاقتصادية.

##### - نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها قياس قيمة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من خلال متوسط تقييم مقيمين عقاريين معتمدين للتحقق من عدم وجود انخفاض في القيمة، كذلك مراعاة إضاحات المجموعة في القوائم المالية الموحدة المرفقة بالخصوص.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Lead sponsors:





### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقديرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهور أي تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتاجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما يطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون على الإشراف على عملية التقارير المالية.

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستثمرين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

Lead sponsors



RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيتنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظت المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في ١٤ آذار ٢٠١٧

المجموعة المهنية العربية  
نسيم شاهين  
إجازة رقم ٨١٢



مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
٤٣ ٨٠٥	٤٨ ٨٣٣	٣	ممتلكات ومعدات
١٣ ٢٣٧ ٩٩٤	١٢ ٩٣٢ ٦٣٠	٤	استثمارات عقارية
١	١	٥	استثمار في شركة خليفة
٣٠٩ ١٦٦	١١٩ ١٦٧	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١ ٠٩٧ ٢٨٩	١ ١٠٢ ٠٩٣	١٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة تستحق لأكثر من سنة
٠٠٠	٦ ٠٠٠		شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
<b>١٤ ٦٨٨ ٢٥٥</b>	<b>١٤ ٢٠٨ ٢٢٤</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
٩٥ ٩٠٥	٩٤ ٨٣٨	٧	أرصدة مدينة أخرى
١١٥ ٣٤١	١٥٤ ١٣٣	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٢٠ ٤٤٤	٤٣٦ ٠١٤	٩	ذمم مدينة
٨٢ ٢٠٢	١٠٧ ٢٢٤	١٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
٢٨ ٢٣٠	٣٤ ١٩٨	١١	أرصدة لدى البنوك
<b>٧٤٢ ١٢٢</b>	<b>٨٢٦ ٠٠٧</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>١٥ ٤٣٠ ٣٧٧</b>	<b>١٥ ٠٣٥ ١٣١</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٢	<b>حقوق الملكية</b>
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠		رأس المال
(٤٦ ٦٦٧)	(٢٣٦ ٦٦٦)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٥٩٨ ٥٣٢)	(٦٧٠ ١٢٨)		خسائر متراكمة
<b>١١ ٥٩٤ ٨٠١</b>	<b>١١ ٣٣٣ ٢٠٦</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٨٩٧ ٧٥٠	٣١٨ ٧٥٠	١٣	قرض يستحق لأكثر من سنة
٨٢٢ ٧٦٣	١ ٣٧٣ ٦٧٣	١٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
<b>١ ٧٢٠ ٥١٣</b>	<b>١ ٦٩٢ ٤٢٣</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١ ١٢٦ ٢٤٩	٩٢٦ ٨٠٣	١٣	قرض يستحق خلال سنة
٢٤٥ ٩٩١	٢٥٠ ٨٨١	١٣	بنك دائن
١٥١ ١٦١	١٧٦ ٢٣٣		ذمم دائنة
٢٨٨ ٠١٩	٣١١ ٣٩١		إيرادات إيجار غير متحققة
٨٧٠٥	٨ ١٨٦		أمانات مساهمين
٢٩٤ ٩٣٨	٣٣٦ ٠٠٨	١٤	أرصدة دائنة أخرى
<b>٢ ١١٥ ٠٦٣</b>	<b>٢ ٠٠٩ ٥٠٢</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>٣ ٨٣٥ ٥٧٦</b>	<b>٣ ٧٠١ ٩٢٥</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>١٥ ٤٣٠ ٣٧٧</b>	<b>١٥ ٠٣٥ ١٣١</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
دينار	دينار		
٦٣٣ ٤٤٨	٦٧٥ ٩٢٣		إيرادات تشغيلية
(١٥٢ ٨٤٤)	(١٥٧ ٥٤٧)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٢٩ ٦٩٣)	(٢٩ ٦٩٣)	٤	استهلاك
٤٥٠ ٩١١	٤٨٨ ٦٨٣		مجمل الربح
(٢٦٨ ٨١٨)	(٣٤١ ٢٧٢)	١٦	مصاريف إدارية
٣٥ ٨٥٦	٢٦ ٠١٥	١٧	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٢١٥ ١٥١)	(١٥٨ ٧٦٦)		مصاريف تمويل
...	(٥٣ ١٣٤)	٤	خسائر بيع أراضي
...	(٣٣ ١٢٢)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢ ٧٩٨	(٧١ ٥٩٦)		(خسارة) ربح السنة
٠,٠٠٠,٠٠٢	(٠,٠٠٠,٠٠٦)	١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢٧٩٨	(٧١٥٩٦)	(خسارة) ربح السنة
٢٥٣٣٣٣	(١٨٩٩٩٩)	ينود الدخل الشامل
٢٥٦١٣١	(٢٦١٥٩٥)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
		(الخسارة) الربح والدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١١ ٣٣٨ ٦٧٠	(٦٠١ ٣٣٠)	(٣٠٠ ٠٠٠)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٢٥٦ ١٣١	٢ ٧٩٨	٢٥٣ ٣٣٣	...	الربح والدخل الشامل للسنة
١١ ٥٩٤ ٨٠١	(٥٩٨ ٥٣٢)	(٤٦ ٦٦٧)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(٢٦١ ٥٩٥)	(٧١ ٥٩٦)	(١٨٩ ٩٩٩)	...	الخسارة والدخل الشامل للسنة
١١ ٣٣٣ ٢٠٦	(٦٧٠ ١٢٨)	(٢٣٦ ٦٦٦)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالمتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع إستناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات
دينار	دينار	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٢ ٧٩٨	(٧١ ٥٩٦)	(خسارة) ربح السنة
٣٩ ٨٥٠	٤٠ ٨٤٨	استهلاكات
(٤ ٦٣٠)	١٣ ٩٤٧	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢١٥ ١٥١	١٥٨ ٧٦٦	مصاريف تمويل
...	٥٣ ١٣٤	خسائر بيع أراضي
...	٣٣ ١٢٢	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
١٢ ٨١٥	(٣١ ٠٢٢)	شيكات برسم التحصيل
(٢٢ ١١٨)	(٥٢ ٧٣٩)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٥ ٤٩٣	٢٥ ٠٧٢	ذمم دائنة
(٦٣ ٤٣٦)	(٤٨ ٦٩٢)	ذمم مدينة
(١٥ ٥٠٢)	١ ٠٦٧	أرصدة مدينة أخرى
٨٢ ٥٤٤	٢٣ ٣٧٢	إيرادات إيجار غير متحققة
٨٥ ٠٥٤	٤١ ٠٧٠	أرصدة دائنة أخرى
(١٧٤)	(٥١٩)	أمانات مساهمين
<b>٣٦٧ ٨٤٥</b>	<b>١٨٥ ٨٣٠</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
...	٨٦٥	بيع ممتلكات ومعدات
...	(١٧ ٠٤٨)	شراء ممتلكات ومعدات
...	٢٢٢ ٥٣٧	بيع استثمارات عقارية
...	<b>٢٠٦ ٣٥٤</b>	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
٦١ ٢٢٩	٥٤٦ ١٠٦	مبالغ مستحقة جهات ذات علاقة
(١٩٠ ١٠٧)	(٧٧٣ ٥٥٦)	قرض وبنك دائن
(٢١٥ ١٥١)	(١٥٨ ٧٦٦)	مصاريف تمويل مدفوعة
<b>(٣٤٤ ٠٢٩)</b>	<b>(٣٨٦ ٢١٦)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل</b>
٢٣ ٨١٦	٥ ٩٦٨	التغير في النقد وما في حكمه
٤ ٤١٤	٢٨ ٢٣٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>٢٨ ٢٣٠</b>	<b>٣٤ ١٩٨</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). إن مركز التسجيل هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨.

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس المال بنسبة ٣٢% من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ ١٨ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقيمة ٥ ٧٦٠ ٠٠٠ وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة ٣٠٨ ٧٩٥ ٥ دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به بعد التخفيض ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، حيث تم استكمال جميع الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٧ تشرين الثاني ٢٠١٥ زيادة رأس المال بقيمة ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار، ليصبح رأس المال المصرح ٤٨٠ ٠٠٠ ٢٤٤ دينار، حيث تم استكمال الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠١٥، وبانتظار استكمال الإجراءات الرسمية لدى هيئة الأوراق المالية.

من أهم الغايات شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية، رهن العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها تاميناً وضماناً للقروض و/أو ضماناً لديون الشركات التابعة بدون حد اعلى بما يحقق المصلحة، إدارة و/أو تأسيس أو تملك أو المساهمة أو المشاركة في الشركات والمشاريع على اختلاف أنواعها وغاياتها، استثمار الأموال في المجالات السياحية والزراعية والعقارية والتجارية والاتصالات، شراء وبيع استبدال وإجارة وحيازة ورهن وفك رهن أي أموال منقولة وغير منقولة، استثمار أموالها بإيداعها في البنوك و/أو باي وجه آخر والتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة بالطريقة التي تحقق الغايات وفقاً للقوانين والأنظمة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ آذار ٢٠١٧، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (٢٣).أ.

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### أُسس توحيد القوائم المالية الموحدة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية الموحدة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

نسبة التملك	رأس المال	النشاط
١٠٠%	١٥٠٠٠	استثمارات عقارية
١٠٠%	١٠٠٠	تخليط مالي
١٠٠%	٥٠٠٠	استثمارات عقارية
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية
		شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
		شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
		شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
		شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
		شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
		شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري
		شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

### ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

١٠%	أثاث وديكورات
٢٥%	أجهزة وبرامج ومعدات
١٥%	سيارات

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التندي في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

### استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وينسبة سنوية ٢%.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### الاستثمار في شركات حليفة

يظهر الاستثمار في الشركة الحليفة والتي تمتلك المجموعة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافاً إليها حصة المجموعة من أي تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة المجموعة في رأس مال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المبيعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المشورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وسندات الشركات المحفوظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

#### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات المشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام المجموعة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

#### الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

#### الذم المدينة

تظهر الذم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

#### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسليم إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغيير في القيمة.

#### تسهيلات ائتمانية

يتم الاعتراف بالقرض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقرض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند سداد المطلوبات، وهكذا خلال عملية حساب الإطفاء لأسلوب محل الفائدة الفعلي.

ت حسب التكلفة المطفأة باعتبار أي خصم أو علاوة اقتناء والرسوم والتكاليف وهي جزء لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي وتدرج مصروفات التمويل في قائمة الدخل الموحدة.

#### الذم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل المجموعة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

يتم إثبات الذم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

#### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية المازمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

### العملات الأجنبية

يتم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الاجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الاجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة اظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد، كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

### ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في الفترة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على اساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### إستخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

### ٣. محتلاكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات دينار	أجهزة وبرامج ومعدات دينار	أثاث دينار	ديكورات دينار	الكلفة
٩٨ ٣٨٢	٦ ٠٠٠	٢٩ ٠٩٨	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
١٧ ٠٤٨	٠٠٠	١٧ ٠٤٨	٠٠٠	٠٠٠	إضافات
(١٠٤٠)	٠٠٠	(١٠٤٠)	٠٠٠	٠٠٠	استيعادات
١١٤ ٣٩٠	٦ ٠٠٠	٤٥ ١٠٦	٢٦ ٨٢٤	٣٦ ٤٦٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥٤ ٥٧٧	٤ ٢٠٠	٢٤ ٦٢٣	١١ ٧١٨	١٤ ٠٣٦	الإستهلاك المتركم
١١ ١٥٥	٩٠٠	٣ ٩٠٢	٢ ٧٠٧	٣ ٦٤٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(١٧٥)	٠٠٠	(١٧٥)	٠٠٠	٠٠٠	الإستهلاك السنوة
٦٥ ٥٥٧	٥ ١٠٠	٢٨ ٣٥٠	١٤ ٤٢٥	١٧ ٦٨٢	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٤٣ ٨٠٥	١ ٨٠٠	٤ ٤٧٥	١٥ ١٠٦	٢٢ ٤٢٤	صافي القيمة الدفترية
٤٨ ٨٣٣	٩٠٠	١٦ ٧٥٦	١٢ ٣٩٩	١٨ ٧٧٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
					٣١ كانون الأول ٢٠١٦

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٤. استثمارات عقارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١١ ٣٣٢ ٧٢٨	١١ ٠٥٧ ٠٦٧	* أراضي
٢ ٠٣٨ ٣٢٦	٢ ٠٣٨ ٣٢٦	** مباني
١٣ ٣٧١ ٠٦٤	١٣ ٠٩٥ ٣٩٣	
(١٣٣ ٠٧٠)	(١٦٢ ٧٦٣)	مجم استهلاك المبني
١٣ ٢٣٧ ٩٩٤	١٢ ٩٣٢ ٦٣٠	

\*تضمن بند أراضي حصة المجموعة بنسبة مشاركة ٦,٦٦% في قطعة أرض القصب في دولة الإمارات العربية المتحدة في إمارة دبي بقيمة ٦٧١ ٢٧٥ دينار، تم تسجيل الأرض باسم سعيد بهجت محمد سعيد (أحد الشركاء في الأرض) ومعززة بموجب إقرار خطي بأحقية المجموعة بالحصة المذكورة، لم يتم تسجيل حصة المجموعة رسمياً في دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي، قامت المجموعة بتاريخ ٢٢ نيسان ٢٠١٤ بإقامة دعوى مع الحجز التحفظي بقيمة ٦٧١ ٢٧٥ دينار، وقد صدر قرار محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٤ بإلزام المدعى عليه بقيمة المطالبة، تم تنفيذ القرار بتاريخ ١٥ تموز ٢٠١٤ بالحجز على أموال المدعى عليه وتحويلها من البنك العربي إلى دائرة التنفيذ، قام المدعى عليه بتاريخ ٧ آب ٢٠١٤ بتقديم لائحة استئناف على قرار محكمة الدرجة الأولى، وقد قرر مجلس الإدارة تسجيل مصالحة لدى المحكمة مع المدعى عليه بعد أن قام بدفع مبلغ ٥٣٧ ٢٢٢ دينار بتاريخ ٨ آب ٢٠١٦، وعليه تم اثبات خسائر بيع أراضي بقيمة (١٣٤ ٥٣) دينار.

\*\* تتضمن بند مباني فيلا (تحت التشطيب) والمقامة على قطعة أرض رقم (٥٠١) من الحوض رقم (٤) من أراضي الزيتونة بمساحة ٩٤٤ متر قامت المجموعة بتملكها خلال سنة ٢٠١٢ بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية، حصلت المجموعة بتاريخ ٥ تشرين الأول ٢٠١٥ على موافقة معالي وزير المالية على تسجيل الفيلا باسم المجموعة خلال مدة سنة من تاريخه، بحيث لا يسمح ببيع الاستثمارات العقارية لمدة (٥) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بالتنسيق من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية. وتتوقع الإدارة تسجيل الفيلا خلال سنة ٢٠١٧، هذا ولم يتمكن الإفصاح عن القيمة العادلة للفيلا في نهاية عام ٢٠١٦ لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.

إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها بقيمة ٩٥٨ ٧٥١ ٦ دينار مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة لشركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة مملوكة ١٠٠%).

بلغت القيمة العادلة للأراضي والمجمع التجاري ٥٦٤ ٦٩٠ ١٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبني:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١٠٣ ٣٧٧	١٣٣ ٠٧٠	رصيد بداية السنة
٢٩ ٦٩٣	٢٩ ٦٩٣	استهلاك السنة
١٣٣ ٠٧٠	١٦٢ ٧٦٣	رصيد نهاية السنة

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٥. استثمار في شركة خليفة

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	نسبة المساهمة		طبيعة النشاط	شركة اللجين لتطوير الأراضي
		٢٠١٥	٢٠١٦		
١	١	%٣٠	%٣٠	عقارية	

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الخليفة:

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	موجودات غير متداولة	مطلوبات غير متداولة	حقوق الملكية
٢ ٥٦٥ ٣٩٢	٢ ٥٦٥ ٣٩٢			
(٢ ٥٦٦ ٥٣٣)	(٢ ٥٦٦ ٥٣٣)			
(١ ١٤١)	(١ ١٤١)			

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	أسهم شركات محلية مدرجة	استثمار في شركات محلية غير مدرجة *
٢٨٦ ٦٦٦	٩٦ ٦٦٧		
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠		
٣٠٩ ١٦٦	١١٩ ١٦٧		

\* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل الإدارة والمساوية تقريباً للكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

٧. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	أمانات ضريبة دخل	مصاريف مدفوعة مقدماً	تأمينات مستردة	إيرادات مستحقة القبض	ذمم موظفين
٧٧ ٣٠٣	٧٨ ٠٥٩					
٤ ١٢٠	١٥ ٧٧٩					
١ ٠٢٠	١ ٠٠٠					
٧ ٥٠٠	٠٠٠					
٥ ٩٦٢	٠٠٠					
٩٥ ٩٠٥	٩٤ ٨٣٨					

٨. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
١١٥ ٣٤١	١٥٤ ١٣٣	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٩. نعم مدينة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٤٢١ ٥٧٤	٤٧٧ ٦٢٣
٢٤ ٩٩٧	١٧ ٦٤٠
(٢٦ ١٢٧)	(٥٩ ٢٤٩)
٤٢٠ ٤٤٤	٤٣٦ ٠١٤

نعم مستأجرين  
نعم وسطاء مالين وأخرى  
مخصص نعم مشترك في تحصيلها

١٠. شيكات برسم التحصيل

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٥١ ٣٢٧	٤١ ٣٥٥
٢٢ ٨٨٢	٤٠ ٢٠٤
٧ ٩٩٣	١٩ ٦٦٥
٠٠٠	٦ ٠٠٠
٠٠٠	٦ ٠٠٠
٨٢ ٢٠٢	١١٣ ٢٢٤

١ - ٣ أشهر  
٤ - ٦ أشهر  
٧ - ٩ أشهر  
١٠ - ١٢ شهر  
أكثر من ١٢ شهر

١١. أرصدة لدى البنوك

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٢٨ ٢٣٠	٣٤ ١٩٨

حسابات جارية لدى البنوك

١٢. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به ٤٨٠ ٠٠٠ دينار ويبلغ رأس المال المدفوع ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٢ ٢٤٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

١٣. تسهيلات ائتمانية

٢٠١٥		٢٠١٦	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٨٩٧ ٧٥٠	١ ١٢٦ ٢٤٩	٣١٨ ٧٥٠	٩٢٦ ٨٠٣
٠٠٠	٢٤٥ ٩٩١	٠٠٠	٢٥٠ ٨٨١
٨٩٧ ٧٥٠	١ ٣٧٢ ٢٤٠	٣١٨ ٧٥٠	١ ١٧٧ ٦٨٤

البنك الأردني الكويتي - قرض  
البنك الأردني الكويتي - جاري مدين

حصلت شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة مملوكة ١٠٠%) خلال عام ٢٠١١ على قرض من البنك الأردني الكويتي بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار ممتثلة في قرض لأغراض عامة بفائدة معدل (Prime Lending Rate) مضافاً إليها ٠,٥% سنوياً وعمولة للسنة الأولى بواقع ٠,٥% رهن عقاري من الدرجة الأولى على أرض مبنى المجمع بقيمة ٤ ٢٨٥ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى كفالة شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية (الشركة الأم). يسدد القرض على ١٠ أقساط نصف سنوية حيث تبلغ قيمة القسط ٤٢٥ ٠٠٠ دينار للقسط الواحد استحق القسط الأول في ٣٠ كانون الأول ٢٠١٢ ويستحق القسط الأخير في ٣٠ كانون أول ٢٠١٧.

تم دفع مبلغ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار خلال عام ٢٠١١ من رصيد القرض على أن يتم خصم المبلغ من أقساط القرض والبالغ عددها ١٠ أقساط وبواقع ٥٠ ٠٠٠ دينار من كل قسط ليصبح القسط الواحد ٣٧٥ ٠٠٠ دينار.

حصلت شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري خلال عام ٢٠١١ على قرض من بنك الأردن الكويتي بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار ممتثلة في جاري مدين، تم تجديد حد الجاري المدين بسعر فائدة ٩% مضافاً إليها ٠,٥% عمولة على أن يستحق سدادها بتاريخ ٣١ كانون

الأول ٢٠١٧.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١٤. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢٧٠.٠٤٠	٣١٢.٤٢٠	مصاريف مستحقة
٢٣.٥٨٨	٢٣.٥٨٨	مخصص ضريبة الدخل
١.٣١٠	٠٠٠	أمانات الضمان الاجتماعي
٢٩٤.٩٣٨	٣٣٦.٠٠٨	

١٥. مصاريف تشغيلية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٨٥.٧٥٢	٨٨.٩٨٠	رسوم ورخص
٢٦.٨١١	٣٢.٦٣٤	كهرباء ومياه
١٦.٢٠٠	١٨.١٨٤	أمن وحماية
٩.٢٥٠	٩.١٥٠	نظافة
١٣.٢٤٢	٦.٣٠٨	صيانة
١.٥٨٩	١.٥٩١	مصاريف تأمين
٠٠٠	٧٠٠	أخرى
١٥٢.٨٤٤	١٥٧.٥٤٧	

١٦. مصاريف إدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٩٤.٢٦٨	٢٠٨.٤٨٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٩.٥٤٣	٢٠.٠١٢	رسوم ورخص
٨.٧٠٠	٢٧.٠٤١	أتعاب مهنية
١٠.١٨٠	١٦.٤٧٥	الضمان الاجتماعي
١١.٤١٣	١٣.٥٦٦	تأمين صحي
١٠.١٥٧	١١.١٥٥	استهلاكات
١٣.٢٠٠	١٠.٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤.٢٤٠	٧.١٥٩	استشارات
٦.٢٨٠	٦.٢٨٢	اشتراكات
٢٥.٨٤٩	٤.٥٢٩	اجتماعات الهيئة العامة
٤.٢١٩	٥.٠٨٤	كهرباء ومياه
٢.٦٣٢	٣.١٩٢	صيانة
٤.٢١٥	٣.٦٩٨	أخرى
١.٦٦٢	١.٣٢١	سيارات
٧٢١	١.٣٠٠	قرطاسية ومطبوعات
١.١٤٤	١.١٧٠	هاتف
٣٩٥	٣٠٥	بنكية
٢٦٨.٨١٨	٣٤١.٢٧٢	

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

## ١٧. أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٣١ ٨٩٠	١٠ ٦٧٠
٤ ٦٣٠	١٣ ٩٤٧
(١ ٨٢٤)	(٣ ٢٠٢)
١ ١٦٠	٤ ٦٠٠
<u>٣٥ ٨٥٦</u>	<u>٢٦ ٠١٥</u>

ربح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة  
فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة  
عمولات بيع وشراء أسهم  
أرباح توزيعات

## ١٨. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٢ ٧٩٨	(٧١ ٥٩٦)
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠
<u>٠,٠٠٠,٠٠٢</u>	<u>(٠,٠٠٦)</u>

(خسارة) ربح السنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

## ١٩. ثم جهات ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات التابعة والزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها من قبل تلك الجهات.

ويخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة:

### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
٨٠٢ ٣٧٠	٨٠٢ ٣٧٤	شركة حليفة*
٢٩٤ ٩١٩	٢٩٧ ٩١٩	شركة حليفة
٠٠٠	١ ٨٠٠	شركة شقيقة
<u>١ ٠٩٧ ٢٨٩</u>	<u>١ ١٠٢ ٠٩٣</u>	

شركة اللجين لتطوير الأراضي\*  
الشركة المتخصصة لتدوير النفايات  
شركة الدار للأسهم والسندات

\* يمثل هذا الرصيد قيمة التمويل بمقدار حصة المجموعة في رأس مال شركة اللجين لتطوير الأراضي والبالغة ٣٠% لشراء قطعة أرض في منطقة حوارة.

### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
٨٢٢ ٧٦٣	٧٩٦ ٦٧٣	عضو مجلس إدارة
٠٠٠	٥٧٧ ٠٠٠	رئيس مجلس الإدارة
<u>٨٢٢ ٧٦٣</u>	<u>١ ٣٧٣ ٦٧٣</u>	

كفاح أحمد مصطفى المحارمة\*\*  
حسن عبد الله محمد اسميك\*\*

\*\* بلغت صافي حجم التمويلات للمجموعة مبلغ ١ ٣٧٣ ٦٧٣ دينار، لا تحمل هذه الدفعات سعر فائدة وليس لها تاريخ استحقاق.

### منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٢٧ ٣٠٠	٢٩ ٩٠٠

رواتب ومنافع أخرى

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

## ٢٠. الوضع الضريبي

### مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤، ٢٠١٣، ٢٠١٢، ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١.

### مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤، ٢٠١٣، ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

### أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

### المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

### مساكن بلعما للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.  
حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

### مساكن عمان للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.  
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وتم قبول كشوف التقدير الذاتي ضمن نظام العينات.  
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.  
حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

### المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.  
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.  
حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية الفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٢١. إدارة المخاطر

#### مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد لدى البنك وضمن عقود الإيجار.

#### مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تمكن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٦		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
١ ٢٤٥ ٥٥٣	٣١٨ ٧٥٠	٩٢٦ ٨٠٣
٢٥٠ ٨٨١	...	٢٥٠ ٨٨١
١٧٦ ٢٣٣	...	١٧٦ ٢٣٣
٣١١ ٣٩١	...	٣١١ ٣٩١
١ ٣٧٣ ٦٧٣	١ ٣٧٣ ٦٧٣	...
٨ ١٨٦	...	٨ ١٨٦
٣٣٦ ٠٠٨	...	٣٣٦ ٠٠٨
٣ ٧٠١ ٩٢٥	١ ٦٩٢ ٤٢٣	٢ ٠٠٩ ٥٠٢
قروض		
بنك دانن		
ذمم دائنة		
إيرادات إيجار غير متحققة		
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		
أمانات مساهمين		
أرصدة دائنة أخرى		
٣١ كانون الأول ٢٠١٥		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة
٢ ٠٢٣ ٩٩٩	٨٩٧ ٧٥٠	١ ١٢٦ ٢٤٩
٢٤٥ ٩٩١	...	٢٤٥ ٩٩١
١٥١ ١٦١	...	١٥١ ١٦١
٢٨٨ ٠١٩	...	٢٨٨ ٠١٩
٨٢٢ ٧٦٣	٨٢٢ ٧٦٣	...
٨ ٧٠٥	...	٨ ٧٠٥
٢٩٤ ٩٣٨	...	٢٩٤ ٩٣٨
٣ ٨٣٥ ٥٧٦	١ ٧٢٠ ٥١٣	٢ ١١٥ ٠٦٣
قروض		
بنك دانن		
ذمم دائنة		
إيرادات إيجار غير متحققة		
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		
أمانات مساهمين		
أرصدة دائنة أخرى		

### ٢٢. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والتغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٢٠٦ ٣٣٣ ١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مقابل ٨٠١ ٥٩٤ ١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٣. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية:

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية للمجموعة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): عرض القوائم المالية والمتعلقة بالمبادرة بالإفصاح.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): الاتفاقيات المشتركة والمتعلقة بالمعالجة المحاسبية لشراء الحصص في العمليات المشتركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) الموجودات غير الملموسة: توضيح لطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: النباتات المنتجة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة، السماح للمنشآت بتسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الزميلة أما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أو باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٢-٢٠١٤ والتي تغطي التعديلات الحاصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٥) و (٧) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (١٩) و (٣٤).

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة والمتعلقة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة من الخسائر غير المتحققة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤): حسابات التأجيل التنظيمية.

ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢): الدفع على أساس الأسهم: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): عقود التأمين.

(عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لأول مرة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧): التدفقات النقدية: تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٧)

## مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة المحدودة إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

حيث صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية في تشرين ثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، وتم تعديله في تشرين الأول ٢٠١٠ لإضافة متطلبات لتصنيف وقياس واستبعاد المطلوبات المالية، كما تم طرح نسخة جديدة في تشرين الثاني ٢٠١٣ لتتضمن متطلبات جديدة لمحااسبة التحوط. كما تم إصدار نسخة معدلة من المعيار في تموز ٢٠١٤ كي يتضمن بشكل رئيسي كل من (أ) متطلبات التدني للموجودات المالية (ب) تعديلات محددة لمتطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة لقياس الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر لبعض أدوات الدين البسيطة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد: أول كانون الثاني ٢٠١٦)

إن النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) تحتوي على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الاعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار المتطلبات التالية:

**التصنيف والقياس:** تصنف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية التعاقدية. وقدمت هذه النسخة تصنيف جديد لبعض أدوات الدين حيث يمكن تصنيفها ضمن "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". ويتم تصنيف المطلوبات المالية بشكل مشابه لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لكن هنالك اختلافات في المتطلبات المنطبقة على قياس مخاطر الائتمان المتعلقة بالمنشأة.

**التدني:** قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" لاحساب خسارة تدني الموجودات المالية، وعليه أصبح من غير الضروري زيادة المخاطر الائتمانية بشكل مسبق حتى يتم الاعتراف بخسارة التدني.

**محااسبة التحوط:** قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج جديد لمحااسبة التحوط تم تصميمه ليكون أكثر ملاءمة مع كيفية قيام المنشآت بإدارة المخاطر عند التعرض لمخاطر التحوط المالي وغير المالي.

**إلغاء الاعتراف:** تم اتباع متطلبات إلغاء الاعتراف للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما وردت في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩).

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥): الإيرادات من العقود مع العملاء.

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٥ حيث وضع نظام شامل وموحد تستعين به المنشآت في قيد الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) سوف يحل محل الإرشادات الحالية بشأن الاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨): الإيرادات، والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١١): عقود الإنشاءات وما يتعلق بها من تفسيرات عند سريان العمل بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥).

ويقوم المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) على أنه يتوجب على المنشأة الاعتراف بإيراداتها لوصف التحويل الحاصل للبضائع أو الخدمات المنقولة عليها للعملاء بقيمة تعكس القيمة التي تتوقع المنشأة الحصول عليها لقاء تلك البضائع أو الخدمات، ويقدم المعيار على وجه الدقة منهجاً للاعتراف بالإيرادات بناءً على خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقود المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة.

الخطوة ٤: تخصيص قيمة المعاملة على التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عند (أو حين) استيفاء المنشأة لالتزامات الأداء.

وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) تعترف المنشأة بإيراداتها عندما يتم استيفاء الالتزام، أي عندما تحول السيطرة للعميل على البضائع أو الخدمات التي تتطلب على استيفاء التزام ما. لقد تم إضافة المزيد من التوجيهات المستقبالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) حتى يتم معالجة حالات محددة، وإضافة إلى ذلك يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) مزيداً من الإفصاحات التفصيلية.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

مجموعة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦): عقود الإيجار

يحدد هذا المعيار كيفية الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يوفر هذا المعيار نموذج محاسبي موحد للمستأجر، حيث يتطلب قيام المستأجرين بالاعتراف بالأصول والالتزامات لكافة عقود الإيجار باستثناء العقود التي تكون مدتها ١٢ شهر أو أقل أو تكون أصولها ذات قيم منخفضة.

لقد أتاح المعيار الاستمرارية للمؤجر في تصنيف العقود أما عقود تشغيلية أو تمويلية، وبموجب هذا المعيار فإن محاسبة عقود الإيجار في دفاتر المؤجر بقيت إلى حد كبير كما هي ودون تغيير عما كانت عليه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).  
(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٩)

تتوقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥)، (١٦)، حيث تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥) في القوائم المالية للمجموعة خلال الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩، علماً بأنه قد يكون لها أثر جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة وعقود الإيجار، إلا أنه من غير العملي أن يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الإدارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق تلك المعايير على القوائم المالية للمجموعة.

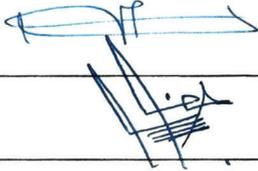
٢٤. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٥.

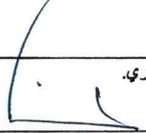
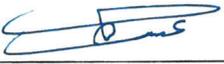
## MASAKEN CAPITAL مساكن كابيتال

### د. إقرارات مجلس الإدارة:

1. يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته على إعداد البيانات المالية وأن جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

	رئيس مجلس الإدارة السيد / حسن عبدالله محمد اسميك عضو مستقل
	نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ كفاح أحمد مصطفى المحارمه عضو مستقل

### السادة أعضاء مجلس الإدارة

	السيد / محمد عبدالله راشد سعيد الظاهري. عضو مستقل
	السيد / يحيى عبدالله محمد اسميك عضو مستقل
	السيد / د. عصام الدين مصطفى أبو الشيخ عضو مستقل
	السيد / عبدالغني عبدالعزيز غنّام عضو مستقل
	السيد/ انتوني باور ممثل عن السادة / شركة ماريا للتطوير العقاري

3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

حسن عبدالله اسميك  
رئيس مجلس الإدارة

كفاح أحمد المحارمة  
نائب رئيس مجلس الإدارة

سفيان عبدالكريم البوبلي  
المدير المالي

